



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Territori

Referència:	060107/2022/3
Procediment:	Plans especials (JGL/PLE)
Interessat:	DELMAR RESIDENCES, SL
Representant:	JOAN RAMON ARTIGAS PEINADO

Es certifica que:

La proposta de resolució de l'expedient número: 060107/2022/3, s'ha resolt amb l'estat Favorable per la Junta de Govern Local, celebrada en sessió Ordinària en data 4 d'octubre de 2022

Aprovació inicial del Pla Especial de la fitxa del Catàleg 20C de "La Granja" i assignació d'us hotelier

Francisco José Perona Jiménez, regidor de Territori de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, presento davant la Junta de Govern Local la següent proposta

En data 20 d'abril de 2022, LGE2022007418, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, va presentar el *PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos* amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja. La documentació va ser revisada i comentada tècnicament amb el tècnic redactor a l'objecte de subsanació d'una sèrie de correccions al document.

En data 21 de juliol de 2022, LGE2022014892, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, presenta un nou document amb les correccions incorporades.

A tal efecte, l'arquitecta d'Urbanisme, Rosa Riba Vilanova ha emès en data 5 d'agost de 2022 l'informe tècnic sobre la nova documentació presentada, el qual es transcriu literalment a continuació:

<<INFORME TECNIC

ASSUMPTE: APROVACIÓ INICIAL PLA ESPECIAL DE LA FITXA DEL CATALEG 20c LA GRANJA I ASSIGNACIÓ D'ÚS HOTELER

Rosa Riba Vilanova, arquitecta d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes,

INFORMO:

ANTECEDENTS I FETS

En data 20 d'abril de 2022, RE 2022007418, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, va presentar el *PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos* amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja. La documentació va ser revisada i comentada amb el tècnic redactor a l'objecte que s'incorporessin una sèrie de correccions al document.



En data 21 de juliol de 2022, RE 2022014892, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, ha presentat a tràmit per a l'aprovació inicial el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja.

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit del present Pla especial té una superfície de 2.832,86 m² que abasta la parcel·la cadastral ubicada en front del carrer del Racó, núm. 20 i Narcís Oller, núm. 24 del nucli de Ribes on se situa l'edifici de La Granja que data de l'any 1981, l'edifici de l'antiga masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, en considerar-se que formaven un conjunt arquitectònic constituint una mateixa unitat.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

- El Pla general d'ordenació urbana de Sant Pere de Ribes (PGOU), aprovat definitivament per la CTUB el dia 18 de juliol de 2001 i publicat al DOGC el 21 de novembre de 2001 als efectes de la seva executivitat, classifica els terrenys objecte del present Pla especial com a sòl urbà, i els qualifica pel que fa a l'edifici de La Granja amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg i l'antiga masoveria com a 7.1 zona de casc antic.

El PGOU inclou el llistat del Catàleg de protecció del patrimoni històric-artístic en l'article 412 de la normativa urbanística i identifica l'edifici catalogat de La Granja amb el núm. 20c, reconegut com un bé cultural d'interès local.

L'art. 414 - Edificabilitat i usos de la normativa urbanística del PGOU de la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg, estableix les condicions següents:

1. L'edificabilitat d'aquests edificis es limita a l'actualment existent.
2. En aquest sentit, es mantindran l'ús pel qual varen ser concebuts aquests edificis protegits.
3. Per efectuar un canvi d'ús en un edifici inclòs en aquesta qualificació, caldrà elaborar un Pla Especial

- Pla especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes (expedient 1981/735/B), aprovat definitivament el 21 de desembre de 1981 i publicat el 28 d'abril de 1982.

L'art. 413 de la normativa urbanística del PGOU disposa que es manté la vigència de les normes especials per a la Protecció del patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes, en tots aquells aspectes normatius que no siguin expressament modificats, l'art. 19 disposa que les obres de qualsevol tipus que es vulguin dur a terme requeriran la redacció d'un projecte de rehabilitació que inclogui la catalogació segons allò que especifiquen els articles 9, 10 i 11 de les Normes Especials de Protecció del Patrimoni Històric – Artístic (memòria, documentació gràfica i resum de valors o característiques que cal protegir).

El document presentat, a tramitar com a pla especial, respon a aquesta exigència i ha de regular amb caràcter normatiu les futures intervencions en l'edifici des del punt de vista de la protecció dels valors patrimonials.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Contingut documental



El Pla especial urbanístic compta amb els apartats següents:

Volum I

1. Memòria
Annex a la memòria. Fitxa 20c del catàleg
2. Normativa
3. Agenda i avaluació econòmica i financera

Volum II

4. Representacions gràfiques de la proposta

Volum III

5. Plànols
 - 5.1 Plànols d'informació
 - 5.2 Plànols d'ordenació

El document fa una síntesi dels antecedents històrics dels denominats *indianos o americanos* al Garraf i Sant Pere de Ribes, les circumstàncies de la construcció de les edificacions i la descripció dels diferents propietaris al llarg del temps.

Es fa un anàlisi organolèptic i morfològic de l'edifici de la Granja, la masoveria, el corral i l'espai de jardí a l'objecte de determinar el seu estat de conservació, intervencions realitzades al llarg del temps, detectar els elements que li confereixen els trets distintius i el seu valor patrimonial que cal regular per a protegir, determinar el tipus d'intervenció a realitzar i fixar les condicions normatives.

S'incorpora la Fitxa 20c del catàleg.

Proposta d'intervenció i ordenació

En base a l'apartat 3 de l'art 414 de la normativa urbanística, abans citat, es proposa la tramitació del Pla especial per a canviar l'ús d'habitatge de l'edifici de La Granja possibilitant la reforma per a dotar a l'edifici dels serveis necessaris per a l'ús hotel·ler, amb categoria de 4 estrelles, ús de restauració obert al públic i reformar l'antic corral per ubicar-hi unes instal·lacions d'hidroteràpia o spa.

L'edifici de l'antiga masoveria qualificat com a clau 7.1 zona de casc antic, i que no està catalogat pel PGOU, manté l'ús d'habitatge unifamiliar.

S'incorpora una variació de la delimitació del solar adscrit a l'edifici de la Granja qualificat amb la clau 11.1a Edificis protegits en el catàleg i el solar adscrit a l'antiga masoveria qualificat amb la clau 7.1 zona de casc antic a l'objecte d'ajustar els àmbits al nou ús hotel·ler que proposa el PE.

Es proposa mantenir l'accés des del carrer del Racó que avui dia s'està utilitzant, si bé es volen recuperar els dos antics accessos des del carrer de Narcís Oller, un dels quals tindrà funcions només per a vianants, degut a la diferència de cota amb els terrenys de l'entorn, i es dotarà d'unes escales i una rampa.

En relació al jardí es proposa mantenir els dos nivells que actualment presenta la zona exterior que envolta a l'edifici de "La Granja", que tenen entre ells una diferència de cota de 60 cm. i conservar els 4 exemplars de palmeres Phoenix Canariensis, que emmarcant l'accés per a vianants, des del carrer de Narcís Oller i també conservar els 2 exemplars de palmeres més joves, d'aquesta mateixa espècie, situades junt a l'antiga masoveria i la olivera existent.

Es proposa la construcció d'un aparcament soterrat per a 9 vehicles acompanyat d'una sala d'instal·lacions amb accés des del carrer Narcís Oller, aprofitant la diferència de cota respecte dels terrenys del jardí, i on s'hi ubicarà la piscina en superfície.

ELEMENTS PROTEGITS



A la fitxa del catàleg i a nivell normatiu s'estableixen, descriuen i apliquen tres categories de protecció dels diferents elements: manteniment-reparació, respecte-substitució i modificació, referits a:

Edifici La Granja

Volumetria – Coberta – Façanes sud, est i oest – estructura portant de l'edifici – vidriera accés vestíbul de la PB – llar de foc PB – paviment mosaic hidràulic PB – escala PB, PP i P2 – llar de foc PP –

Accessos i jardí

Portalada d'accés del carrer Racó – portalades accés 1 i accés 2 carrer Narcís Oller – sis exemplars de palmeres, una olivera i un ametller - mur perimetral de la finca i murets del jardí

Edificació auxiliar corral

Masoveria

Façana, coberta i graonat masoveria.

CONCLUSIONS

Revisada la documentació presentada en data 21 de juliol de 2022, RE 2022014892, pel Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, referent al *PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos* amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja, aquest tècnic estima oportú donar *CONFORMITAT* al document presentat per a l'aprovació inicial, si bé previ a l'aprovació definitiva, cal incorporar l'esmena següent:

- En els plànols d'ordenació denominats estat reformat de l'edifici principal dels núms. O.1 a O.10, cal indicar que la proposta de distribució interior té caràcter orientatiu.

En tot, s'indica que:

- La reforma de l'edificació per a l'ús que es proposa haurà de complir amb el Codi d'Accessibilitat de Catalunya vigent i les disposicions del DB SUA 9 d'accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació i les seves modificacions, així com amb la normativa de protecció contra incendis en l'edificació que li sigui d'aplicació.
- La documentació que compona el pla especial s'haurà de presentar en format pdf i editable (word, excel, etc i plànols en format dwg amb base cartogràfica en coordenades UTM 31 ETRS 89), per a l'aprovació definitiva per part de la CTUP s'haurà de presentar la separata dels estàndards MUC seguin les disposicions fixades en l'Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament.

A Sant Pere de Ribes, 5 d'agost de 2022 (Segueix càrrec i signatura)>>

Jurídicament, s'ha emès informe per la lletrada d'Urbanisme, Marian Garcia Molina el 27 de setembre de 2022, incorporat literalment a continuació:

<<INFORME JURÍDIC

ASSUMPTE: APROVACIÓ INICIAL PLA ESPECIAL DE LA FITXA DEL CATALAEG 20C LA GRANJA I ASSIGNACIÓ D'US HOTELER.



Marian Garcia Molina, lletrada de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en relació al Pla Especial de Fitxa de Catàleg 20C de la Granja i assignació d'ús hotelier, emet el següent INFORME:

ANTECEDENTS I FETS

Vist que en data 20 d'abril de 2022, RE 2022007418, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, va presentar el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja. La documentació va ser revisada i comentada amb el tècnic redactor a l'objecte que s'incorporessin una sèrie de correccions al document.

En data 5 d'agost de 2022, s'emet informe favorable de l'arquitecte municipal.

LEGISLACIÓ APLICABLE:

- Art.67.1.b), 80.c) 89 i 90 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)
- Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Pla especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes (expedient1981/735/B), aprovat definitivament per la comissió provincial d'urbanisme de Barcelona en sessió de 21 de desembre de 1981, i publicat el 28 d'abril de 1982, que disposa les normes especials per a la protecció del Patrimoni Històric-Artístic de Sant Pere de Ribes.

El Pla especial de Protecció del Patrimoni històric-artístic de Sant Pere de Ribes, disposa les normes especials per a la protecció del patrimoni històric-artístic, en tots aquells aspectes normatius que no hagin estat expressament modificats del PGOU. Per altra banda, l'article 11 de les Normes especials per a la protecció del patrimoni disposen que la tramitació de tota la documentació que s'hagi d'incorporar a la catalogació dels edificis i conjunts inclosos en aquestes Normes es farà segons allò que especifica l'article 149 del reglament de Planejament de la Llei del Sòl, que remet a la tramitació de dels Plans Parcials. Si bé, dit reglament no és d'aplicació des de l'entrada en vigor del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 305/2006, que remet a la tramitació dels plans especials d'acord amb l'article 67.1.b del TRLUC.

Pel que fa a la tramitació de la proposta del Pla Especial de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja, (RE 2022014892), senyalar que la resolució d'aprovació inicial del Pla Especial **determinarà la suspensió, pel termini màxim de dos anys** de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i altres autoritzacions municipals connexes establertes en la legislació sectorial a les àrees en les quals les noves determinacions per a elles previstes suposin modificació del règim urbanístic vigent, segons l'establert a l'article 73 i 74 del TRLUC.

Per altra banda, amb la resolució d'aprovació inicial, el Pla Especial Urbanístic **se sotmetrà a informació pública per termini d'un mes** mitjançant anunci en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, així com al tauler d'anuncis i web municipal, en virtut d'allò que s'ha fixat en l'article 8.5. c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Durant aquest període quedarà l'expedient a la disposició de qualsevol que vulgui examinar-ho o obtenir còpies.



El termini d'informació pública es computarà des de l'última publicació obligatòria; quan a més es practiqui la notificació individualitzada, el còmput per a cadascuna de les persones interessades, es fa des de la notificació, tret que l'última publicació obligatòria sigui posterior.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, ha de sol·licitar-se un informe als Organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, els quals han d'emetre-ho en el termini d'un mes, tret que una disposició autoritzi un termini més llarg.

Rebut els corresponents informes, les consideracions i les indicacions contingudes en aquests que siguin vinculants o aquells altres que es considerin convenients, hauran d'incorporar-se a les determinacions del Pla.

De conformitat amb l'article 112 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'obertura d'una segona informació pública es determinarà per la introducció de canvis substancials d'ofici o per l'estimació d'al·legacions formulades en el transcurs de la primera informació pública, o bé com a conseqüència de la declaració d'impacte ambiental o de l'estimació d'informes sectorials.

Conclou la informació pública, els Serveis Tècnics Municipals estudiaran les al·legacions que hagin pogut presentar-se i emetran informe sobre aquestes.

A la vista del resultat de la informació pública i dels informes emesos, el Ple de l'Ajuntament, després de la incorporació al document en tramitació de les modificacions que, en el seu cas, siguin necessàries, acordarà l'aprovació provisional del Pla Especial Urbanístic, en virtut dels articles 22.2 c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local, i 85.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Aprovat provisionalment el Pla es remetrà l'expedient complet a la Comissió Territorial d'Urbanisme, òrgan competent per a la seva aprovació definitiva de conformitat amb l'article 80.c) del Text Refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat ha d'adoptar-se en el termini de dos mesos des de la conclusió del període d'informació pública. L'Ajuntament, una vegada s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla, disposa d'un termini de deu dies per lliurar l'expedient complet a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva.

Per l'exposat, vist l'informe favorable de data 5 d'agost de 2022, de l'arquitecte municipal, qui subscriu **informa favorablement**, l'adopció de l'acord d'aprovació inicial del Pla Especial de la Fitxa del catàleg 20c la Granja i assignació d'ús hotel·ler, presentat pel Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES S,L (RE 2022007418).

A Sant Pere de Ribes, 27 de setembre de 2022. (Segueix càrrec i signatura)>>

En la mateixa data, s'emet informe de la prefectura per la Directora de Serveis Territorials, Júlia González Bou:

<<INFORME DE LA PREFECTURA DEL SERVEI

EXPEDIENT: 060107/2022/3



ASSUMPTE: APROVACIÓ INICIAL PLA ESPECIAL DE LA FITXA DEL CATALAEG 20C LA GRANJA I ASSIGNACIÓ D'US HOTELER.

Atenent allò establert a l'article 172 del Reial Decret 2568/1986 de 28 de novembre pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, s'emet el present informe.

ANTECEDENTS I FETS

Vist que en data 20 d'abril de 2022, RE 2022007418, el Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL, va presentar el PE de la fitxa del catàleg 20c La Granja i assignació d'usos amb l'objecte d'establir la fitxa del catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'edifici de La Granja o Can Giru, la masoveria i els terrenys vinculats com a jardins de la parcel·la, i alhora que s'hi proposa el canvi d'ús a hotelier i restauració a l'edifici de La Granja.

Vist que en data s'emet informe favorable de l'arquitecte municipal, i en data 27 de setembre de 2022 s'emet informe jurídic favorable.

En quant a la tramitació s'ajustarà al procediment que es fa constar en l'informe jurídic i es sol·licitarà informes durant el període d'informació pública al Departament de Cultura i a Turisme de la Generalitat de Catalunya.

Per tot l'esmentat s'informa favorablement l'aprovació inicial del pla especial de la fitxa del catàleg 20c la Granja i assignació d'us hotelier.

CODI PAM: 1.6.2

Orgànic:

Programa:

Econòmic:

Import: SENSE IMPORT EN AQUESTA FASE

CONCLUSIONS

D'acord amb allò exposat i atenent la seva cobertura a la normativa d'aplicació es conclou la conformitat a l'expedient efectes de la seva tramitació.

Sant Pere de Ribes, 27 de setembre de 2022. (Segueix càrrec i signatura)>>

De conformitat amb els antecedents, proposo a la Junta de Govern Local, l'adopció dels següents

ACORDS:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Pla Especial de la Fitxa del catàleg 20c La Granja i, assignació d'ús hotelier, presentat pel Sr. Joan Ramon Artigas Peinado, actuant en nom i representació de DELMAR RESIDENCES, SL el 21 de juliol de 2022, fent constar que s'haurà de donar compliment a les indicacions tècniques esmentades en l'informe de data 5 d'agost de 2022 i les seves conclusions.

SEGON.- SOTMETRE aquest Pla Especial a informació pública mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en un diari de gran divulgació, així com a l'e-Tauler dins la Seu Electrònica i web municipals, per tal de que en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la darrera de les publicacions oficials, les persones interessades puguin examinar l'expedient, formular les al·legacions i, fer les reclamacions i/o els suggeriments que estimin oportuns.



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

Territori

TERCER.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències i altres autoritzacions en l'àmbit de protecció, durant el termini màxim de dos anys, d'acord amb els arts. 73 i 74 del TRLUC.

QUART.- SOL·LICITAR informe als àmbits afectats per raó de les seves competències sectorials que s'indiquen seguidament, dins l'Organisme de la Generalitat de Catalunya:

- Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura.
- Direcció General de Turisme, del Departament d'Empesa i Coneixement.

CINQUÈ.- NOTIFICAR la present resolució als interessats, amb indicació dels recursos legalment establerts.

Aprovat per unanimitat dels membres presents.